

ALL  
REZZONICO SENT. 127/08



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZIONE DISTACCATA DI RHO

N. 161479/04  
N. 479 Cron.  
N. 530 Rep

Il Tribunale ordinario di Milano - sezione distaccata di Rho - in  
composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Anna  
Bellesi, ha pronunciato la seguente

Copia  
31/8/08

SENTENZA

nella causa n.161479/2004, promossa

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), difeso  
dall'avv. Matteo Rezzonico, presso il cui studio, in Milano, Via  
Rossetti, 17, è elettivamente domiciliato, giusta delega a margine  
dell'atto di citazione

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), difesi dall'avv.  
Francesco Cannizzaro, presso il cui studio, in Milano, Via Plinio,  
11, sono elettivamente domiciliati, giusta delega a margine della  
comparsa di risposta

CONVENUTI

E

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), difesa  
dall'avv. Concetta Vitale, presso lo studio della quale, in Milano,

✱

Aires, 20, è elettivamente domiciliata, giusta delega  
copia notificatale dell'atto di citazione

E

CONVENUTA-CONTUMACE

no: usucapione

2

### Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato, [redacted] conveniva in giudizio [redacted], [redacted] e [redacted]

[redacted] assumendo di occupare dal gennaio-febbraio 1982 gli immobili siti in Inveruno, Via Battista Belloli, 6, di proprietà dei propri suoceri [redacted] e [redacted] costituiti da casa di civile abitazione, identificata catastalmente al foglio 8, mappale 105, sub 502, composta da cucina, soggiorno, ripostiglio al piano terreno, vano scala che collega il primo piano composto da due camere da letto, bagno, disimpegno e balcone, nonché box sito al piano terreno, identificato catastalmente al foglio 8, mappale 105, sub 503; che detti immobili nel gennaio-febbraio 1982 erano al rustico, privi di rifiniture ed inagibili; che egli aveva provveduto, a proprie cura e spese, alla delimitazione del fabbricato mediante l'installazione di porte e infissi, alla pavimentazione dei locali, alla posa delle piastrelle di cucina e bagno, all'imbiancatura dei muri, all'installazione dell'impianto a gas e suo allacciamento e all'installazione della centrale termica, alla posa degli accessori bagno e sanitari, all'installazione dell'impianto elettrico e suo allacciamento, all'arredamento, all'installazione del citofono e dell'impianto telefonico, nonché alla chiusura dell'autorimessa; che nel maggio 1983, ultimati i lavori, lo stesso si era trasferito nell'immobile predetto, adibendolo a primaria abitazione sua e della propria famiglia, escludendone definitivamente il godimento altrui; che negli anni successivi egli aveva esercitato un possesso esclusivo, pubblico e ininterrotto su quel bene, provvedendo ad ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria; che,

*[Handwritten signature]*

dopo il decesso di [REDACTED], nell'agosto 2002, aperta la successione, il compendio immobiliare oggetto di causa apparteneva in comunione pro indiviso a [REDACTED] per 2/18, ad [REDACTED] per 12/18 e a [REDACTED] per 2/18 ciascuno; che, anche dopo il decesso di [REDACTED] nel 2002, gli eredi nulla avevano opposto alcunché al possessore.

Pertanto l'attore chiedeva che, essendo ormai maturato un ventennio di possesso esclusivo ed ininterrotto, venisse dichiarato l'intervenuto acquisto per usucapione in capo allo stesso.

[REDACTED] si costituivano, contestando la pretesa della controparte e chiedevano la condanna dell'attore per lite temeraria.

In via riconvenzionale, gli stessi chiedevano anche che l'attore venisse condannato al pagamento dei canoni di locazione relativi all'immobile dal medesimo occupato, per le quote iure successionis spettanti a ciascuno dei due nella misura di € 3.141,78.

[REDACTED] si costituiva, contestando la fondatezza della domanda e chiedendo anch'ella, in via riconvenzionale, la condanna dell'attore al pagamento di canoni locatizi nella misura di € 28.275,98, per la quota di sua pertinenza, e nella misura di € 18.850,68, per la sua quota parte iure successionis ed il risarcimento del danno, ai sensi dell'art.96 c.p.c.

[REDACTED] coniuge dell'attore, non si costituiva e veniva, pertanto, dichiarata contumace.

Ammesse ed assunte le prove dedotte dalle parti, la causa è stata rinviata, per la precisazione delle conclusioni, all'udienza del

26.9.2007 e, quindi, trattenuta in decisione sulle conclusioni riportate in epigrafe.

#### Motivi della decisione

La domanda dell'attore non è fondata e, pertanto, non può essere accolta.

All'esito dell'istruttoria svolta, è possibile ricostruire i rapporti intercorsi fra le parti e le caratteristiche del possesso esercitato dall'attore sul compendio immobiliare sopra descritto, nel corso degli anni, in termini tali da escludere che tale possesso possa ritenersi idoneo a fondare l'asserito acquisto per usucapione del diritto di proprietà del compendio medesimo.

All'origine dell'occupazione dell'immobile predetto da parte di [redacted] vi fu il consenso dei suoceri di questi, [redacted] e [redacted] i quali misero a disposizione della figlia [redacted] prossima alle nozze con l'attore, l'immobile di Inveruno, a condizione che entrambi provvedessero ad ultimare i lavori dagli stessi già avviati.

Le spese sostenute da figlia e genero per la ristrutturazione, quantificate in L. 14.000.000, non sarebbero state rimborsate dai proprietari, ma avrebbero rappresentato il corrispettivo per il godimento dell'immobile da parte dei due coniugi.

Non ha trovato conferma la tesi del possesso pieno ed esclusivo da parte dell'attore.

A prescindere dalla circostanza che dell'asserita "recinzione del fondo", che l'attore sostiene essere stata confermata dai testi [redacted] e [redacted] si parla per la prima volta nella comparsa conclusionale del medesimo, non essendovene traccia né nella memoria istruttoria né negli altri atti di parte attrice, non vi è alcun

[REDACTED]

elemento dal quale desumere che i proprietari siano stati esclusi dall'attore dal possesso del bene.

Al contrario, dalle deposizioni testimoniali raccolte, è emerso che [REDACTED] si è sempre ritenuto, con sua moglie [REDACTED] proprietario esclusivo di ogni bene ed ha sempre ribadito, anche di fronte alla figlia e al genero, tale sua qualità.

In particolare, la teste [REDACTED] sorella della convenuta [REDACTED] all'udienza del 9.3.2006, ha riferito che [REDACTED]

[REDACTED] *"si arrabbiava se suo genero lavorava in giardino ed usava gli attrezzi perché sosteneva era roba sua"*.

Anche alla proposta di addivenire alla divisione degli immobili propri e della moglie avanzata sia dalla cognata, sia dalla figlia [REDACTED] si era sempre opposto affermandosi padrone di tutti i beni e sostenendo che fino alla sua morte non si sarebbe dovuto toccare alcunché.

Il fatto che l'attore abbia sostenuto dei costi per la ristrutturazione e delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria non è di per sé indice significativo dell'esercizio di un possesso utile ad usucapionem, in assenza di ulteriori elementi.

In base agli accordi raggiunti con i suoceri, era stato infatti consentito a [REDACTED] di abitare nell'immobile senza versare alcun corrispettivo, proprio in considerazione delle spese sostenute.

Ma è pacifico che lo stesso, ad esempio, non provvide mai al pagamento degli oneri fiscali relativi all'immobile de quo.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

✱

Al contrario, dal doc.2 della convenuta [redacted], risultano versamenti per tributi I.C.I. eseguiti da [redacted] e [redacted] di Inveruno, Via Belloli, 6, nel periodo 1997-2004.

Il godimento del bene oggetto di controversia da parte dell'attore si è sempre basato sulla tolleranza dei familiari.

Egli infatti era ed è sposato con la comproprietaria [redacted]

Tale situazione si è protratta per anni, tanto che, trascorsi i primi quattordici anni nella casa coniugale senza la richiesta di alcun corrispettivo da parte dei proprietari, in considerazione dei costi già sostenuti, [redacted] e [redacted] furono autorizzati dai genitori di quest'ultima a restare nell'immobile con l'intesa che sarebbe stato loro richiesto un canone per il godimento dello stesso.

In realtà, tale canone non venne mai richiesto dai proprietari.

Essi lasciarono che la propria figlia continuasse ad occupare l'immobile con la famiglia senza corrispondere alcunché.

Per tale ragione non può trovare accoglimento neppure la domanda riconvenzionale formulata dai convenuti costituiti.

Se è vero, infatti, che i coniugi [redacted] non provvidero a rimborsare al genero e alla figlia i costi da questi sostenuti per la ristrutturazione dell'immobile che occupavano, con l'intesa che la somma spesa avrebbe rappresentato il corrispettivo per il godimento dello stesso, è altrettanto vero che, una volta trascorsi i primi quattordici anni, le parti non provvidero mai alla stipulazione di un contratto di locazione, né in forma scritta né in forma verbale, a quanto è emerso dall'istruttoria svolta.

Sono gli stessi convenuti ad affermare che non venne mai stabilito l'ammontare del canone. W

Non può pertanto esservi contratto di locazione laddove manchi uno dei suoi elementi essenziali quali la determinazione del corrispettivo del godimento dell'immobile.

Né può dirsi che vennero mai individuati dei criteri in base ai quali poter determinare il canone: semplicemente, nonostante i propositi manifestati, l'idea della stipulazione del contratto fu accantonata e, dopo la morte di [redacted] si sperimentò, sia pur senza successo, la via della divisione degli immobili caduti in successione (si veda, in proposito, la deposizione del teste [redacted])

Per le motivazioni che precedono, va respinta anche la domanda dei convenuti.

Quanto alla richiesta di condanna della controparte ai sensi dell'art.96 c.p.c., dagli stessi formulata, va detto che, in assenza di prova circa la sussistenza del danno, la domanda deve essere respinta.

Stante la soccombenza reciproca, le spese di lite, fra le parti costituite, vanno compensate.

Infine, va ordinata la cancellazione della trascrizione n.92640/46765 eseguita in data 25.6.2004 sul compendio immobiliare oggetto di causa, come sopra descritto. W

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente decidendo, così provvede:



- respinge le domande dell'attore e le domande riconvenzionale dei convenuti costituitisi, compensando le spese di lite fra gli stessi;
- ordina la cancellazione della trascrizione n.92640/46765 eseguita in data 25.6.2004 sul compendio immobiliare oggetto di causa.

Rho, 13.3.2008

IL CANCELLIERE  
Santina Piccaro



Il giudice  
Anna Bellesi

*Anna Bellesi*

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZIONE DISTACCATA DI RHO  
depositato  
Rho, li 13/3/2008  
L'OPERATORE GIUDIZIARIO B2  
Rosanna Spina

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZIONE DISTACCATA DI RHO  
E' copia conforme all'originale  
18 MAR. 2008  
Rho, li

*Luca Gallo*  
L'OPERATORE GIUDIZIARIO B2  
Catena Gallo

L'OPERATORE GIUDIZIARIO B2  
*Catena Gallo*

DIRITTO DI COPIA F  
e 8,25 ASSO  
MEDIANTE APPLICAZIONE  
DI MARCHE DA BOLLO  
SULL'ORIGINALE, EX ART.  
115/2002.  
Rho, 18 MAR. 2008  
IL CANCELLIERE  
L'OPERATORE GIUDIZIARIO B2  
Catena Gallo